

INFORMAČNÍ MEMORANDUM



DRAŽBA PRONAJATÉHO POLYFUNKČNÍHO DOMU S RESTAURACÍ V HISTORICKÉM CENTRU MĚSTA OLOMOUC ul. Michalská 2, Olomouc – město Jihomoravský kraj, Česko

<u>ODHADNÍ CENA:</u>	126.000.000,- až 136.000.000,- Kč		
<u>NEJNIŽŠÍ PODÁNÍ:</u>	126.000.000,- Kč		
<u>CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA:</u>	1 958,75 m ²	<u>ZASTAVĚNÁ PLOCHA:</u>	780 m ²
<u>POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK:</u>	18 bytů	<u>POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK:</u>	1 restaurace
<u>ROČNÍ VÝNOS Z PRONÁJMU:</u>	4.143.120,- Kč	<u>PRONAJATÁ PLOCHA:</u>	1 749,28 m ²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
BLIŽŠÍ INFORMACE O DRAŽBĚ.....	4
SPECIFIKACE PŘEDMĚTU DRAŽBY.....	5
ROČNÍ VÝNOS NEMOVITOSTI.....	6
POPIS NEMOVITOSTI.....	7
LOKALITA A OBČANSKÁ VYBAVENOST.....	9
HISTORIE BUDOVY.....	10
DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ BUDOVY.....	11
ÚZEMNÍ PLÁN.....	13
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	17

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Informace o výskytu sítí, územní plán, vyjádření města Olomoc - ÚPI

Příloha č. 2: List vlastnictví č. 5068, k.ú. Olomouc-město

Příloha č.3: Stavební dokumentace pro stavební povolení, provedení stavby a změnu stavby před dokončením – na vyžádání

Příloha č. 4: Půdorysné plány budovy včetně 1.PP a změna stavby před dokončením

Příloha č. 5: Fotodokumentace

Příloha č. 6: Znalecký posudek

Příloha č. 7: Nájemní smlouvy – na vyžádání

Příloha č. 8: Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – ČEZ

Příloha č. 9: Smlouva o zřízení věcného břemene – Technické služby města Olomouc

UPOZORNĚNÍ: Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od zpracovatele znaleckého a odborného posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem dražby je **pronajatý** zrekonstruovaný polyfunkční dům umístěný na rohu ulic Ztracená a Michalská přímo v samotném historickém centru města Olomouce na Horním náměstí. V budově se v přízemí nachází nebytový prostor – restaurace **Potrefená Husa**. Nárožní třípatrový objekt s barokním průčelím – původní **Palác rodu Podstatských z Prusinovic** je orientován hlavní budovou do Horního náměstí a dvorním křídlem do ul. Michalská. V prvním až čtvrtém podlaží je umístěných 18 pronajatých bytových jednotek. Větší část přízemí budovy zabírá restaurace, její zázemí a společné prostory domu. Celý objekt prošel rozsáhlou renovací a **rekonstrukcí v roce 2017 – 2018**. Ve dvorní části budovy byl přistavěn nový výtah a pavlače v úrovni 2.NP – 4.NP. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě – elektro, plyn, veřejný vodovod, obecní kanalizace.

Stavba je jako kulturní památka zapsána do Ústředního seznamu památek ČR pod rejstř. č. 13656/8-3653.

Klíčové vlastnosti nemovitosti:

- **Plně pronajatá investiční nemovitost**
- **Roční výnos z pronájmu: 4.143.120 Kč**
- **18 bytových jednotek s dispozicemi od 1+kk do 4+kk (1 270,28 m²)**
- **Nebyt. prostor je pronajat zavedené restauraci (479 m²)**
- **Vynikající technický stav** (kompletní rekonstrukce 2017-2018)
- **Prestížní lokalita v centru Olomouce**
- **Snadný přístup k občanské vybavenosti a dopravě**
- **Historická hodnota a architektonický význam**



BLIŽŠÍ INFORMACE O DRAŽBĚ

Cena dle ZP ke dni 26. 5. 2024:	126.000.000,- až 136.000.000,- Kč
Cena vyvolávací:	126.000.000,- Kč
Začátek dražby:	8. 10. 2024 v 18:00 hod
Konec dražby:	9. 10. 2024 v 16:00 hod
Dražební jistota:	1.500.000,- Kč
Minimální příhoz:	200.000,- Kč

Odkaz na 3D prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=95L5WbqEHva>

Odkaz na video: <https://youtu.be/rm0V7azo-pc>

Odkaz na dražbu:

Prodej proběhne formou dražby dle zn. č. 26/2000 Sb. – jedná se o zpeněžení nemovitého majetku v rámci insolvenčního řízení dlužníka REAL ESTATE MORAVIA s.r.o.

Pro další informace kontaktujte makléře:

Věra Svidová

tel.: + 420 774 040 702

email: vera.svidova@gavlas.cz

Ing. Vlastimil Navrátil

tel.: + 420 774 040 703

email: v.navratil@gavlas.cz

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU DRAŽBY



Předmětem dražby jsou níže uvedené věci nemovitě

- pozemek parcelní číslo St. 632 o výměře 780 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.pop. 206 bytový dům, to vše zapsáno na LV č. 5068 v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, na Katastrální úřadě pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Olomouc.

Práva a závady: na listu vlastnictví v části C

Věcné břemeno umístění a provozování el. zařízení veřejného osvětlení podle V-586/2010. Převodem věcného břemene je, zkráceně, umístění technických zařízení na fasádě domu (dvě rozvodné skříňky, kotva pro lano se svítidlem, a vedení vodičů pod povrchem fasády), možnost údržby a oprav.

Věcné břemeno nezapsané na katastru nemovitostí - Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – ČEZ. Jde o věcné břemeno na umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, které je umístěno v přízemí budovy ve dvorním traktu. Příloha č. 8

ROČNÍ VÝNOS NEMOVITOSTI

V budově je 18 bytových jednotek dispozice 1+kk – 4+kk, všechny bytové jednotky jsou dlouhodobě pronajaty na dobu určitou do roku 2025 s tříměsíční výpovědní lhůtou. Restaurace Potrefená Husa se zázemím v 1.PP a 1.NP budovy je dlouhodobě pronajata do roku 2028 s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Nebyt. prostory/byty	Nájemné Kč/měsíc	Doba nájmu
Nebytové prostory 1.NP a 1.PP	88 560,00 Kč	určitá do 30.4.2028
Byt č. 1A, 3+kk ve 2.NP	14 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 1B, 2+kk ve 2.NP	15 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 1C, 2+kk ve 2.NP	15 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 2, 2+1 ve 2 NP	15 000,00 Kč	určitá do 31.8.2025
Byt č. 3, 2+kk ve 2.NP	12 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 4, 1+kk ve 2.NP	8 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 5, 1+kk ve 2.NP	11 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 6A, 3+kk ve 3.NP	15 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 6B, 2+kk ve 3.NP	15 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 6C, 2+kk ve 3.NP	15 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 7, 2+1 ve 3.NP	15 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 8, 2+1 ve 3.NP	13 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 9, 3+kk ve 3.NP – mezonet	15 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 10, 3+kk ve 3.NP – mezonet	16 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 11, 3+kk ve 4.NP	19 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 12, 4+kk ve 4.NP	19 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 13, 2+kk ve 4.NP	14 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 14, 1+kk v 1.NP	7 200,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Celkem	345 260,00 Kč	

Nájemní smlouvy jsou Přílohou č. 7 – na vyžádání

POPIS NEMOVITOSTI

Stavba palácového typu obsahuje jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, je zastřešena soustavou sedlových a pultových střeš. V 1. NP hlavní hmoty stavby je restaurace Potrefená Husa, která využívá i některé prostory v 1. PP jako sklady zázemí pro zaměstnance, a jeden byt 1+kk v 1.NP ve dvorní části. Ve všech zbývajících podlažích stavby jsou pouze bytové jednotky velikosti 1+kk - 4+kk. Ve 2. a 3. NP po sedmi bytech, z toho dva byty ve třetím podlaží ve dvorním křídle jsou mezonetové, ve 4. NP jsou byty tři.

Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Dotčený objekt je nárožní trojkřídlý třípatrový dům palácového charakteru s barokními fasádami. Fasáda do Horního náměstí je pětiosá, do ulice Michalská devítiosá. Z původní gotické stavby z konce 15. století se dochovaly klenuté sklepy a část zdiva v přízemí. V 1. třetině 18. století byl dům přestavěn na barokní palác s monumentálně řešenou fasádou, kterou člení pilastrový řád, z téže doby dvorní křídlo. V interiéru přízemí jsou dobové klenby. V období klasicismu bylo vystavěno propojovací křídlo a navýšeno dvorní barokní křídlo. V 19. století bylo vestavěno nové domovní schodiště a vstup zřízen z ulice Michalská, byly provedeny úpravy dispozic a zřízeno vřetenové schodiště ve dvorním křídle. Na fasádě do Horního náměstí je dochován kamenný barokní portál, další portál klasicistního typu je do ulice Michalská.

Sklepy a části zdiva v přízemí jsou z původního gotického objektu – smíšené zdivo, kámen. Svislé konstrukce budovy jsou od 2.NP zděné z plných cihel. Zásadní barokní přestavba proběhla v 18. století. **Naposledy byla stavba adaptována v roce 2017** a následujících, nynější stav budovy je velmi dobrý, budova je v podstatě po provedení celkové adaptace. Adaptace a rekonstrukce budovy se týkala 1.NP – 4.NP včetně vestavby mezonetových bytů do střešy, kromě restaurace a jejího zázemí a prostor v 1.PP. Hlavním prvkem stavebních úprav byla přístavba výtahu ve dvoře, který navazuje na novou pavlač, díky níž došlo k propojení dvorních křídel a hlavní budovy, a tedy vždy celého podlaží.

Rozsah adaptace budovy 1.NP – 4.NP

- Statická sanace plochých trámových stropů , výměna destruovaných částí, provedení nové skladby stropní konstrukce.
- Statická sanace cihelných kleneb v 1. NP
- Oprava schodišťového prostoru v hlavním objektu a vřetenového schodiště ve dvorním traktu, včetně repase zábradlí a schodů
- Provedení statické sanace obvodových konstrukcí
- Provedení nových podlahových konstrukcí s vloženou akustickou izolací
- Provedení nové dispozice – vložením lehkých dělicích příček
- Přístavba výtahu ve dvorní části – ocelová konstrukce opláštěná izolačním bezpečnostním sklem typu Stopsol
- Provedení pavlačí v úrovni 2. 3. a 4. Np v prostoru dvorních křídel
- Revize střešní krytiny, nový krov nad křídlem do ulice Michalská
- Oprava uličních fasád
- Oprava dvorních fasád
- elektroinstalace, SLP
- Zdravotně technické instalace, rozvod plynu
- Út, VZDT (odvětrání hygienického uzlu)

V roce 2017 došlo ke změně stavby před dokončením a z původních kanceláří v hlavní budově objektu v úrovni 2.NP a 3.NP byly zřízeny byty, v 1.NP ve dvorním traktu byl zřízen jeden byt velikosti 1+kk. Detaily jednotlivých podlaží jsou Přílohou č. 4.

Vzhledem k aktivnímu využití domu pro účely bydlení mají 2 velké bytové jednotky ve 4.NP vlastní plynový kondenzační kotel se zásobníkem teplé vody o objemu 160l, který je umístěn v koupelně bytu. Zdrojem tepla pro 9 bytových jednotek je nástěnný kondenzační kotel zn. IMMERGAS umístěný ve 4.NP hlavní budovy (v plánech 4.NP místnost č. 422). Zdrojem tepla pro 7 bytových jednotek je stejný nástěnný kondenzační kotel umístěný v 1.NP ve dvorním traktu budovy.

Ohřev teplé vody v bytech se společnou kotelnou je zajištěn v jednotlivých bytech pomocí elektrických zásobníkových ohřivačů o objemu 125l a 80l. Restaurace v přízemí budovy má vlastní plynový kotel stejné značky.

Zateplení budovy

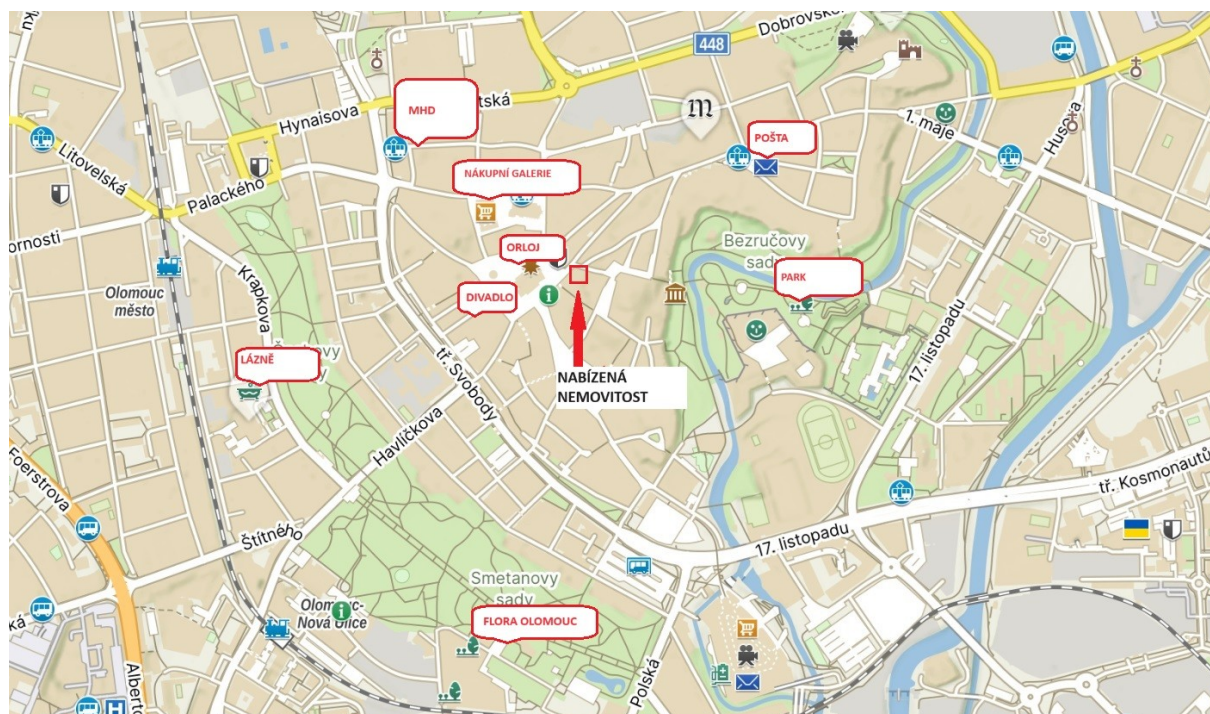
Stropní konstrukce pod podkrovním prostorem jsou zatepleny v podhledu s využitím tepelné izolace z minerální plsti v tl 240mm. Zděné obvodové konstrukce budovy nejsou zatepleny vzhledem k památkové ochraně. V podkroví dvorního traktu v ateliérovém bytě jsou obvodové konstrukce zatepleny ze strany interiéru izolační předstěnou v tl. 150mm.

Objekt se nenachází v záplavovém území.

LOKALITA A OBČANSKÁ VYBAVENOST

Budova se nachází na nároží ulic Ztracená a Michalská v historickém centru Olomouce. Tato lokalita je známá svou bohatou historií a kulturním dědictvím. Blízkost klíčových městských památek, obchodů a restaurací dělá z této nemovitosti atraktivní místo jak pro bydlení, tak pro komerční využití.

Olomouc je statutární a univerzitní město v okrese Olomouc, šesté nejlidnatější město v Česku, centrum a krajské město Olomouckého kraje, metropole Hané a jedna ze dvou historických metropolí celé Moravy. Byla také centrem historického Olomouckého údělu. Ve městě o rozloze 10 336 ha žije přibližně 102 tisíc obyvatel.



Adresa: Michalská 206/2, 779 00 Olomouc

GPS: GPS: 49°35'38.469"N, 17°15'10.193"E

HISTORIE BUDOVY

Palác Podstatských z Prusinovic

Palác Podstatských z Prusinovic je historická budova s bohatou minulostí, která sahá až do 18. století. Původně byl postaven jako městský palác pro šlechtický rod Podstatských z Prusinovic. Tento starý šlechtický rod sehrál významnou roli v dějinách Moravy a také se později spojil s rodem Lichtenštejnů a byl známý svou podporou umění a kultury.

Architektura

Palác je výstavní barokní stavba, která byla přestavěna v polovině 18. století. Třípatrový palác s hlavním průčelím do náměstí je zdoben pilastry, římsami a frontony, které odrážejí bohatství a význam jeho majitelů. Přízemí je bosováno v neorenesančním stylu a okna jsou zvýrazněna segmentovými a trojúhelníkovými frontony.



DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ BUDOVY

Podlahová plocha budovy a dispoziční řešení jednotlivých podlaží (zdroj výměr – jednotlivé půdorysy budovy)

Zastavěnou plochu budovy lze rozdělit na hlavní budovu a dvě dvorní křídla, z čehož jedno tvoří uliční čáru ul. Michalská. Společně vytváří půdorysné „U“ se dvorem uprostřed, odkud jsou situované vstupy do obytných částí budovy, zázemí restaurace a technické místnosti. Hlavní vstup do restaurace v přízemí budovy je přímo z Horního náměstí, vstup k bytovým jednotkám je potom z ul. Michalská. Celá budova je podsklepená.

Podlahová plocha budovy

Podlaží	Podlahová plocha v m2	poznámka
1.PP	160,05	
1.NP	437,51	Plocha bez dvora a průchodu
2.NP	440,36	Plocha bez pavlače
3.NP	541,53	Plocha bez pavlače, plocha vč. mezonťů ve 4. NP (půda)
4.NP	379,3	Plocha bez půdy a pavlače
Celkem	1958,75	

Dispoziční řešení samostatných podlaží 1. PP a 1. - 4. NP

1.PP	Výměra v m2
Chodba	8,6
tech. Místnost	8
WC – ženy	9
WC – muži	11,8
Šatna – ženy	5
Šatna – muži	7,3
Sprcha a WC	8,1
Sklad 1	44
Sklad 2	21
Sklad 3	20,4
Celkem	143,2

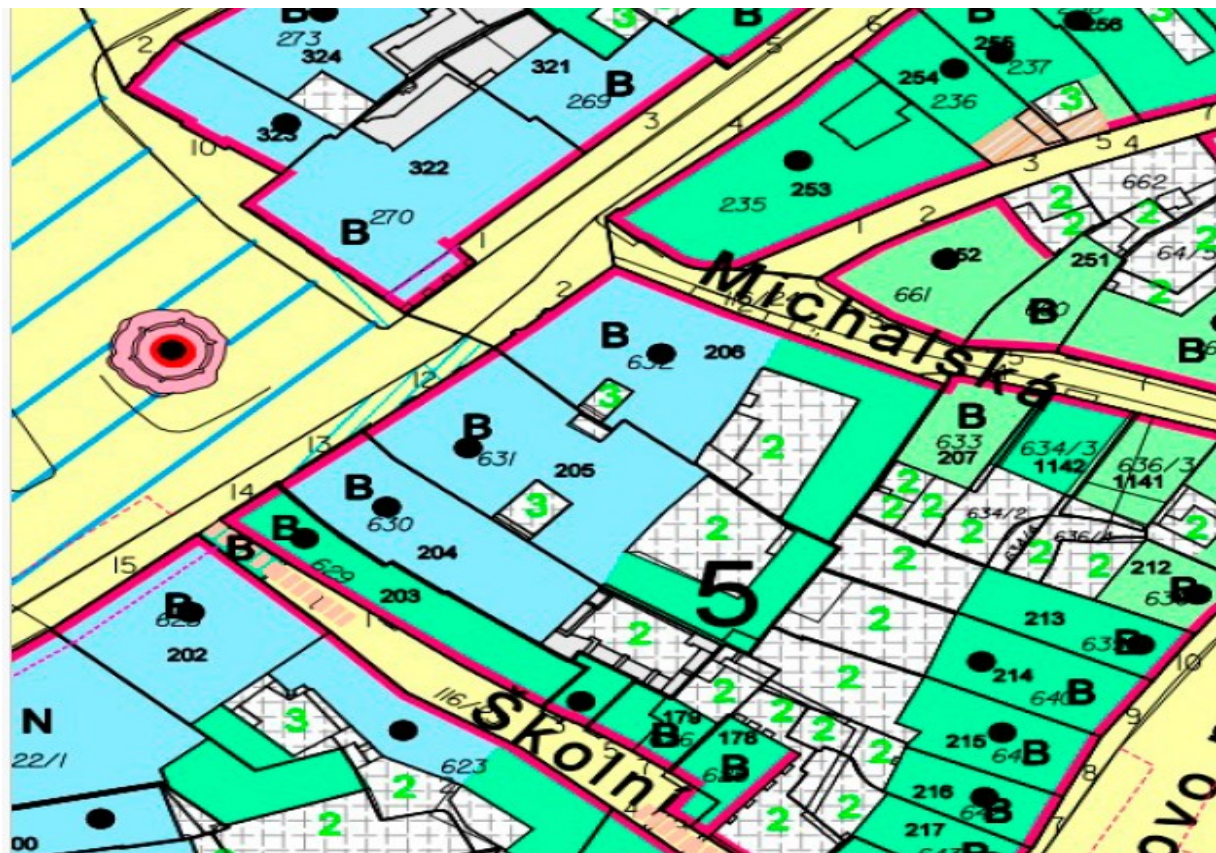
1.NP	Výměra v m2
Byt č.14 - 1+kk	28,49
Restaurace vč. zázemí v 1. NP	339,7
Úklidová místnost č. 114	3,4
Úklidová místnost č. 123	1,3
Sklad sezonních potřeb	16,7
Sklad odpadu	5,45
Sklad pro kola, kočárky	10,43
Sklad č 120 A	10,61
Tech. Místnost č. 120 C	2
Celkem	416,08

2.NP	Výměra v m2
Byt č. 1A - 3+kk	68,39
Byt č. 1B - 2+kk	69,39
Byt č. 1C - 2+kk	65,61
Byt č. 2 - 2+1	71,6
Byt č. 3 - 2+kk	48,6
Byt č. 4 - 1+kk	32,4
Byt č. 5 - 1+kk	38,3
Celkem	394,29

3.NP	Výměra v m2
Byt č. 6A - 3+kk	71,48
Byt č. 6B - 2+kk	69,61
Byt č. 6C - 2+kk	70,41
Byt č. 7 - 2+1	71,5
Byt č. 8 - 2+1	55,2
Byt č. 9 - 3+kk mezonet, výměra vč. plochy v 4. NP	71,7
Byt č. 10 - 3+kk mezonet, výměra vč. plochy v 4. NP	89
Celkem	498,9

4.NP	Výměra v m2
Byt č. 11 - 3+kk	142,1
Byt č. 12 - 4+kk	129,5
Byt č 13 - 2+kk	77
Celkem	348,6

ÚZEMNÍ PLÁN



Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:

V celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

Plochy smíšené obytné (B):**Hlavní využití není stanoveno.****Přípustné využití:**

- a) pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem
- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- c) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- d) pozemky vodních toků a ploch;
- e) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- f) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- g) pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- h) pozemky veřejných prostranství;
- i) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména zahrady, vnitrobloky se vzrostlou zelení, aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
- j) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- k) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- l) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- m) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- n) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- o) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP;
- p) dočasné stavby úkrytů na nářadí do 5 m² zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady.

Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv

na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:

- a) pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- b) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je podíl podlahové plochy určené k trvalému bydlení menší než 20 %, a polyfunkčních domů bez bydlení;
- c) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
- d) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- f) pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- g) pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- h) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- i) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše pro kterou byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- j) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- k) dočasné stavby prodejních stánků;
- l) dočasné stavby a zařízení autobazarů;
- m) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- n) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
- o) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky;
- p) pozemky staveb a zařízení pro domácí chov zvířat v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, bez nepřiměřeného negativního dopadu na sousední pozemky.

Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné potenciálu daného území;
- c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území.

Soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, strana 4/8 způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství. Předmětný pozemek je součástí historického jádra města, které je prohlášeno městskou památkovou rezervací, a jeho zástavba a urbanistická struktura představuje prvořadou urbanistickou a architektonickou hodnotu. Zástavba je tvořena řadovými domy s komerčním parterem, s průčelím umístěným v uliční čáře. Střechy uličních křídel jsou převážně sedlové, nižší dvorní křídla jsou zastřešena různorodými typy střech.

KATASTRÁLNÍ MAPA

